

DealPilot · Methodik und Regelwerk – wie wir rechnen

Oct 27, 2026 · @Marcel

Stand 27.10.2026. Dieses Dokument beschreibt, wie DealPilot rechnet: die Wertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die Restnutzungsdauer, den indikativen Beleihungswert und die Investitionsrechnung. Zu jedem Schritt steht die Rechtsgrundlage. Jede Aussage ist gegen den Rechenkern und gegen den Verordnungs- bzw. Gesetzestext geprüft. Wo DealPilot eine eigene Festlegung trifft, steht das ausdrücklich da. Wo eine Grenze besteht, ist sie benannt (Kapitel 13).

1 · Rechtsrahmen und Leitgrundsätze

DealPilot ermittelt **indikative** Werte nach der Systematik der ImmoWertV 2021 und der Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA). Das Ergebnis ist **kein Gutachten** nach § 194 BauGB und keine Beleihungswertermittlung nach der BelWertV. Jede Zahl lässt sich aber auf ihre Rechtsgrundlage und ihre Quelle zurückführen.

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB der Preis, der zum Stichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. Die dafür nötigen Daten – Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten – ermitteln die Gutachterausschüsse (§ 193 Abs. 5 BauGB, §§ 12 bis 23 ImmoWertV).

Fünf Grundsätze gelten in jedem Verfahren:

1. **Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV).** Bei der Anwendung der Daten des Gutachterausschusses „sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen“. Jeder Parameter trägt deshalb seinen Modellvermerk: Gesamtnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten, Mietansatz und Regionalfaktor folgen dem Modell des Ausschusses, dessen Zinssatz oder Faktor verwendet wird.
2. **Prüfmaßstab ist das amtliche Anwendungsbeispiel.** Der Rechenkern wird gegen die Beispiele der Richtlinien, der ImmoWertA und der Marktberichte der Ausschüsse geprüft, nicht gegen selbst ausgerechnete Zahlen (Kapitel 12).
3. **Kein Verfahren rechnet halb.** Fehlt eine Pflichtangabe – etwa der Bodenwert, die Brutto-Grundfläche, die Nutzungsart einer Gewerbefläche oder ein Merkmal, nach dem der Ausschuss seinen Faktor anpasst –, wird das Verfahren bzw. der Faktor nicht

angesetzt. Der Bericht nennt, was fehlt, und wo es einzutragen ist.

4. **Kein Treffer heißt kein Wert.** Ein Sachwertfaktor, Vergleichsfaktor oder Umrechnungskoeffizient wird nie aus einem Nachbarkreis oder als Landesmittel übertragen. Wo kein amtlicher Wert vorliegt, nennt der Bericht den zuständigen Gutachterausschuss und den Weg zur Quelle, bei kostenpflichtigen Berichten mit diesem Hinweis. **Einzige Ausnahme ist der Liegenschaftszinssatz** (Abschnitt 5.6): Damit der Ertragswert rechnet, gibt es dort immer einen Wert, und jede Ebene unterhalb des örtlichen amtlichen Werts wird ausgewiesen.
5. **Jede Zahl trägt ihre Herkunft:** Stufe, Modellvermerk, Ausschuss, Jahrgang, Stand, Fundstelle.

1.1 Die Stufen der Herkunft

Stufe	Bedeutung	Grundlage
E	eigene Angabe des Nutzers; geht allem vor und ist im Bericht so benannt	Verantwortung des Nutzers
A	amtlicher Wert des zuständigen Gutachterausschusses, gültig für Ort und Objektart; „A, angepasst“, wenn er mit den Koeffizienten oder der Funktion desselben Ausschusses an das Objekt angepasst ist	§ 193 Abs. 5 BauGB, § 21 ImmoWertV; vorrangig zu verwenden (ImmoWertA 9.(3).1 a)
B	amtlicher Wert mit eingeschränkter Belastbarkeit, z. B. Streuung nicht veröffentlicht, Wert vom Ausschuss als statistisch unsicher bezeichnet, Wert aus einer Regressionstabelle oder einem amtlichen Rechner abgelesen	ImmoWertA 9.(3).1 a und b
C	amtlicher Wert mit geringer Datenbasis oder überregional abgeleitet (z. B. Oberer Gutachterausschuss, ein Modell für mehrere Kreise)	ImmoWertA 9.(3).1 b und c; Quelle anzugeben (9.(3).3)
N	DealPilot-Formel oder DealPilot-Landesmittel, aus amtlichen Werten abgeleitet, nie amtlich, immer gekennzeichnet	Schätzung nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV, nur wenn keine geeigneten Daten vorliegen (ImmoWertA 9.(3).4); Grundlagen dokumentiert
D	gesetzlicher Auffangwert nach § 256 BewG, nur beim Liegenschaftszinssatz, immer gekennzeichnet	steuerlicher Typisierungswert ohne Marktableitung

§ 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV erlaubt die sachverständige Schätzung, wenn keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen; „die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren“. Für Stufe N stehen deshalb Datenbasis, Prüfmethode und gemessene Abweichung im Bericht.

2 · Verfahrensübersicht, Verfahrenswahl und Stichtag

2.1 Die drei Verfahren und ihr Ablauf

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren „nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Jedes Verfahren läuft in drei Stufen (§ 6 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV):

1. **vorläufiger Verfahrenswert** aus den Modellansätzen,
2. **marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert** – die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7). Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren stecken sie bereits in Vergleichsfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz; im Sachwertverfahren kommen sie erst über den Sachwertfaktor hinein (§ 7 Abs. 1 Nr. 3, ImmoWertA 7.(1)),
3. **Verfahrenswert** – danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 Satz 3: „erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte“; Kapitel 8).

Diese Reihenfolge – erst allgemeine Wertverhältnisse, dann besondere Merkmale – schreibt § 6 Abs. 2 ImmoWertV vor. Den Verkehrswert bildet § 6 Abs. 4 aus den Verfahrenswerten „unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit“. DealPilot mittelt mehrere Verfahrenswerte deshalb nicht, sondern weist ein führendes Verfahren aus und stellt die anderen als Plausibilisierung daneben. Bei mehreren Verfahren ist die Aussagefähigkeit „insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten“ zu würdigen (ImmoWertA 6.(4)).

2.2 Welches Verfahren führt

Objektart	führend	daneben	Anwendungsvoraussetzung
Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Gewerbe	Ertragswert	Vergleichswert, wo ein Immobilienrichtwert vorliegt; Sachwert nur zur Plausibilität	Erträge für die Preisbildung ausschlaggebend (ImmoWertA 6.(1).3)
Ein- und Zweifamilienhaus, Doppel- und Reihenhäuser, mit amtlichem Sachwertfaktor	Sachwert	Vergleichswert, wo vorhanden; Ertragswert	geeignete Sachwertfaktoren (ImmoWertA 6.(1).4)

Objektart	führend	daneben	Anwendungsvoraussetzung
Ein- und Zweifamilienhaus ohne Sachwertfaktor, aber mit amtlichem Vergleichsfaktor oder Immobilienrichtwert	Vergleichswert	Ertragswert	ein Sachwert ohne Marktanpassung ist kein Marktwert (§ 21 Abs. 3, § 39)
Eigentumswohnung mit amtlichem Vergleichsfaktor oder Immobilienrichtwert	Vergleichswert	Ertragswert	geeigneter Vergleichsfaktor (ImmoWertA 6.(1).2)
Eigentumswohnung ohne amtliche Vergleichsdaten	kein führendes Verfahren	Ertragswert und Marktpreisindikation nebeneinander	Angebotspreise sind keine Vergleichspreise (§ 25)
Wohnungseigentum in einem Objekt mit höchstens zwei Wohnungen	Sachwert (wirtschaftlich ein Zweifamilienhaus)	Ertragswert	Ausschüsse nehmen solche Wohnungen aus ihrer Eigentumswohnungs-Auswertung heraus

Die Zuordnung je Objektart ist Gutachterpraxis und folgt den Marktberichten der Ausschüsse; die ImmoWertA nennt die Voraussetzungen, nicht die Objektarten. Die Wertermittlung nach ImmoWertV gehört zum vollständigen Marktbericht; die schnelleren Berichtsumfänge zeigen nur die Marktpreisindikation (Abschnitt 4.5) und keine Verfahrenswerte. Kann das führende Verfahren nicht gerechnet werden, weil eine Pflichtangabe fehlt, nennt der Bericht das Verfahren, das führen würde, und die fehlende Angabe – er weicht nicht still auf ein anderes Verfahren aus. Ein amtlicher Vergleichsfaktor, der wegen eines fehlenden Merkmals nicht angesetzt wird, steht mit dem Grund in den Hinweisen.

2.3 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist „der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht“; er ist für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV). Im Objekt kann er eingetragen werden, etwa der Tag des Kaufvertrags für eine Erwerbsbewertung; ohne Eintrag ist es der Tag der Berichtserstellung. Ein Datum in der Zukunft wird verworfen und im Bericht genannt. Bericht und PDF nennen den Stichtag mit seiner Herkunft („eigene Angabe“ oder „Tag der Berichtserstellung“).

An diesem einen Datum hängen:

Größe	Bezug zum Stichtag
Baupreisindex	der am Stichtag zuletzt veröffentlichte Quartalswert (Kapitel 6, Schritt 2)
Alter und Restnutzungsdauer	Alter = Stichtagsjahr – Baujahr, in allen Verfahren und für den Vergleichsfaktor (Gebäudealter, modifiziertes Baujahr)
Bewirtschaftungskosten	Fortschreibung der Anlage 3 bzw. des NRW-Modells auf das Stichtagsjahr
Zensusmiete	Fortschreibung mit dem Mietindex bis zum Stichtag
Mindermiete, Mehrertrag, § 558 BGB	Restlaufzeit und Erhöhungspfad ab dem Stichtag
Jahrgang der Registerdaten	der am Stichtag geltende Jahrgang; jüngere Jahrgänge desselben Ausschusses und Teilmarkts bleiben außer Betracht, wenn ein am Stichtag geltender älterer vorliegt

Den **Qualitätsstichtag** (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV, Zeitpunkt des maßgeblichen Grundstückszustands) setzt DealPilot nicht gesondert: Der Zustand ist der, den der Nutzer am Objekt einträgt.

3 · Bodenwert (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist Grundlage aller drei Verfahren. Er ist „ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen ... vorrangig im Vergleichswertverfahren“ zu ermitteln; „neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ... ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden“ (§ 40 Abs. 1 und 2).

1. **Bodenrichtwert.** DealPilot ruft den Bodenrichtwert der Zone aus BORIS ab, einschließlich der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (§§ 13 bis 16). Ein selbst eingetragener Bodenrichtwert wird als eigene Angabe geführt und mindert die ausgewiesene Belastbarkeit.
2. **Anpassung an das Objekt.** Weichen die Merkmale des Grundstücks von denen des Bodenrichtwertgrundstücks ab, wird über Umrechnungskoeffizienten angepasst (§ 40 Abs. 2 i. V. m. § 26 Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Satz 3; Umrechnungskoeffizienten nach § 19). DealPilot rechnet zwei Arten:
 - **Grundstücksgröße.** In dieser Rangfolge: (a) der amtliche Koeffizient des zuständigen Ausschusses, nur in seinem Geltungsbereich (Objektart, Geschosszahl, Bodenrichtwertspanne, Ortsteil, Tabellenkennung der Zone),

Tabellen linear interpoliert, nie extrapoliert; (b) wo keiner vorliegt, die **DealPilot-Formel** (Stufe N): eine aus allen amtlichen Flächentabellen abgeleitete Näherung $UK = (Fläche / Bezugsgröße)^b$, nur für Ein-/Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie übertragen auf Mehrfamilienhäuser, nur in Zonen bis zwei Vollgeschosse und nur zwischen dem 0,5- und dem 3-fachen der Bezugsgröße, nie wo der Ausschuss über Tiefe oder Geschossflächenzahl umrechnet; im Bericht immer „abgeleitet aus der DealPilot-Formel“; (c) die eigene Angabe des Nutzers. Ohne jeden Koeffizienten wird die volle Fläche angesetzt und das Ergebnis als „nicht an die Grundstücksgröße angepasst, insoweit vorläufig“ gekennzeichnet.

- **Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).** Nur mit den Umrechnungskoeffizienten des Ausschusses: $Bodenwert = Bodenrichtwert \times UK(WGFZ \text{ Objekt}) / UK(WGFZ \text{ Zone})$, linear interpoliert, nie extrapoliert. Sie greift nur, wenn die Zone eine Geschossflächenzahl führt und die WGFZ des Objekts eingetragen ist; eine Näherung gibt es hier nicht. Wo sie greift, wird nicht zusätzlich über die Fläche umgerechnet.

3. **Übergroße Grundstücke (§ 41).** Geht die Grundstücksgröße erheblich über das marktübliche Maß hinaus, wird die Mehrfläche getrennt bewertet – wo das Modell des Ausschusses es vorsieht, oberhalb des 1,5-fachen der Bezugsgröße mit dem Wert einer privaten Grünfläche.
4. **Nur der rentierliche Bodenwert wird verzinst.** Eine nicht selbständig nutzbare oder nicht ertragsbringende Teilfläche geht in den Bodenwert ein, aber nicht in die Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens (Abschnitt 5.1).
5. **Eigentumswohnung.** Der Bodenwertanteil ergibt sich über den Miteigentumsanteil. **Ohne Miteigentumsanteil wird kein Bodenwert angesetzt** – der volle Grundstückswert würde den Ertragswert einer einzelnen Wohnung um ein Vielfaches verzerren. Weil Ertrags- und Sachwert den Bodenwert voraussetzen (§ 28, § 29, § 35 Abs. 2), werden sie dann nicht ausgewiesen, und der Bericht fordert den Miteigentumsanteil an.
6. **Zu- und Abschläge** (Zuschnitt, Ecklage, Erschließungsbeitrag) nur mit eingetragener Begründung; ohne sie weist der Bericht darauf hin.

4 · Vergleichswertverfahren (§§ 20, 24 bis 26 ImmoWertV)

4.1 Grundlagen

Der Vergleichswert entsteht aus einer ausreichenden Zahl von **Vergleichspreisen** – das sind nach § 25 Satz 1 Kaufpreise von Grundstücken mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen in hinreichender zeitlicher Nähe zum Stichtag – oder aus einem **objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor**: „Neben oder anstelle von

Vergleichspreisen können ... ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ... herangezogen werden“ (§ 24 Abs. 1 Satz 2). Der vorläufige Vergleichswert ist dann der angepasste Vergleichsfaktor „mit der entsprechenden Bezugsgröße“ multipliziert (§ 24 Abs. 2 Nr. 2); er ist zugleich der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (§ 24 Abs. 3). Danach kommen die besonderen objektspezifischen Merkmale (§ 24 Abs. 4).

Kaufpreise einzelner Fälle stehen DealPilot nicht zur Verfügung. Der Weg ist deshalb ausschließlich der **Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses** (§ 20), abgeleitet aus seiner Kaufpreissammlung. Er ist vor der Anwendung auf seine Eignung zu prüfen und „bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3“ – also über Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten – anzupassen (§ 26 Abs. 1). Angepasst wird nur mit dem Ableitungsmodell und den Modellansätzen desselben Ausschusses (ImmoWertA 26.1); was das Modell nicht erfasst, geht in der Regel als besonderes objektspezifisches Merkmal ein (ImmoWertA 26.2).

4.2 Wie DealPilot einen Vergleichsfaktor anwendet

1. **Satz finden.** Für die Gemeinde wird der Satz des zuständigen Ausschusses gesucht, und zwar für die Objektart (Eigentumswohnung, freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenend-, Reihenmittelhaus). Ein Vergleichsfaktor wird **nicht übertragen** – weder aus einem anderen Ausschussgebiet noch von einer anderen Objektart.
2. **Anwendungsbereich prüfen.** Jeder Satz trägt den Geltungsbereich des Ausschusses (Baujahresspanne, Wohnflächen- und Bodenrichtwertbereich, Teilmarkt). Liegt das Objekt außerhalb oder fehlt eine Angabe, die das Modell zwingend braucht, gibt es keinen Wert, sondern den Grund.
3. **Merkmale des Objekts übergeben.** Übergeben werden die Merkmale, die die Modelle der Ausschüsse verwenden: Bodenrichtwert (mit Lageklasse und Ortsteil der Zone, wo das Modell danach unterscheidet), Wohnfläche, Brutto-Grundfläche und ihr Verhältnis zur Wohnfläche, Grundstücksfläche, Baujahr, Gebäudealter und modifiziertes Baujahr, Restnutzungsdauer (dieselbe wie in allen Verfahren), Standardstufe, Unterkellerung bzw. Keller, Modernisierungspunkte, Garagen und Stellplätze, Zahl der Wohnungen im Gebäude, Miteigentumsanteil, Vermietungsstand und Erbbaurecht. Führt ein Ausschuss eigene Klassen – etwa Wohnlage oder Ausstattungsklasse –, erscheinen im Objekt genau diese Felder mit den Klassen und der Erläuterung des Ausschusses, und nur dort, wo sein Satz sie braucht.
4. **Normobjekt und Umrechnung.** Der Tabellenwert des Normobjekts wird mit den Umrechnungskoeffizienten bzw. Zu- und Abschlägen des Ausschusses angepasst – additiv, multiplikativ oder als Formel, je nachdem, wie der Ausschuss sie veröffentlicht

–, und das Ergebnis wird mit der Bezugsgröße des Ausschusses multipliziert (Wohnfläche oder Brutto-Grundfläche, wie sie der Satz angibt; die jeweils andere Fläche wird nie ersatzweise genommen).

5. **Jede Anpassung oder kein Wert.** Jede Anpassung, die der Ausschuss für seinen Faktor vorsieht, wird entweder vorgenommen, oder das Objekt liegt in diesem Merkmal in der Norm. Sonst wird **kein Vergleichswert** gebildet, und der Bericht nennt den Grund je Merkmal: *Merkmal fehlt* (mit dem Ort, an dem es einzutragen ist), *außerhalb der Tabelle* (der Wert wird weder auf den Rand noch auf die Norm gesetzt) oder *nicht rechenbar* (die Anpassung ist im Dokument genannt, ihre Werte liegen nicht vor). Ein leeres Kästchen gilt dabei nicht als Aussage – etwa beim Erbbaurecht zählt nur ein ausdrückliches „ja“.
6. **Stand des Ausschusses.** Vergleichsfaktoren haben den Stichtag ihres Marktberichts. Der Rechenweg nennt ihn („Stand des Ausschusses: MM/JJJJ“). Eine Fortschreibung auf den Wertermittlungstichtag über Indexreihen (§ 9 Abs. 1 Satz 2) nimmt DealPilot nur mit einem amtlichen Index vor; liegt keiner vor, steht im Rechenweg „nicht auf den Stichtag fortgeschrieben (kein amtlicher Index)“. Veröffentlicht ein Ausschuss selbst einen Aktualisierungsfaktor (z. B. Hamburg), wird er angewandt und benannt.
7. **Verwendungszweck prüfen.** Vergleichsfaktoren, die ein Ausschuss ausdrücklich nur für die steuerliche Bewertung veröffentlicht und die nach seiner Angabe keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB ersetzen, tragen kein Verfahren. Der Bericht nennt sie als Auskunft.
8. **Sperre mit Weg.** Ist ein Satz kostenpflichtig, genehmigungspflichtig oder hängt er an einer Angabe, die DealPilot nicht hat, steht im Bericht der Grund und der Weg zum Ausschuss.

4.3 Immobilienrichtwerte Nordrhein-Westfalen

Immobilienrichtwerte „sind Vergleichsfaktoren, wenn sie als Grundlage der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen“ (ImmoWertA 20). In NRW veröffentlichen die Gutachterausschüsse sie über BORIS-NRW je Zone und Teilmarkt, bezogen auf ein Normobjekt in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, dazu ihre Umrechnungstabellen.

vorläufiger Vergleichswert = Immobilienrichtwert × Π (UK Objekt / UK Normobjekt) × Wohnfläche

Danach folgen ± besondere objektspezifische Merkmale (darunter Stellplätze, wenn das Modell sie ausschließt).

Die Regeln: Koeffizienten nur aus der Umrechnungstabelle desselben Ausschusses, Teilmarkts und Jahrgangs; lineare Interpolation innerhalb, nie Extrapolation; fehlt ein Merkmal, das der Ausschuss umrechnet, gibt es keinen Wert, sondern die Liste dessen, was fehlt; liegt ein Merkmal genau auf der Grenze zweier verschiedener Koeffizienten, gibt es keinen Wert. Der Rechenweg nennt den Stand des Immobilienrichtwerts wie in Abschnitt 4.2, Schritt 6. Ergebnis ist Stufe A.

4.4 Was die Länder liefern

Bundesweit gibt es keine Schnittstelle für Vergleichsfaktoren; BORIS-D zeigt nur Bodenrichtwerte. Die Vergleichsfaktoren werden deshalb je Land aus den Marktberichten der Ausschüsse in das Register übernommen, jeder Satz mit Link, Jahrgang, Stichtag, Lizenz und Fundstelle. Erfasst sind alle 16 Länder; wo ein Ausschuss seine Faktoren nur gegen Gebühr oder Genehmigung abgibt, steht eine Sperre mit Weg.

Stand des Registers am 27.10.2026, 21:20 Uhr (gezählt an den Registerdateien; „Wert“ = rechenbarer Satz, „Sperre“ = Satz mit Grund und Weg):

Land	Herausgeber mit Wert	Werte	Sperren	Objektarten der Werte	Lizenz der Werte
Nordrhein-Westfalen	48 von 72 Gutachterausschüssen (Immobilienrichtwerte)	114 Umrechnungstabellen	74	Eigentumswohnung, Ein-/Zweifamilienhaus, Doppel-/Reihenhaus	dl-de/zero-2-0, teils dl-de/by-2-0
Niedersachsen	10 Gutachterausschüsse	903	207	Ein-/Zweifamilienhaus 348, Reihen-/Doppelhaus 281, Eigentumswohnung 274	dl-de/by-2-0
Hessen	17 Gutachterausschüsse	236	184	Ein-/Zweifamilienhaus 84, Reihen-/Doppelhaus 76, Eigentumswohnung 76; Mehrfamilienhaus und Gewerbe gesperrt	Nutzung ohne Einschränkung (Wortlaut der dl-de/zero-2-0)
Sachsen-Anhalt	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt	121	43	Ein-/Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhaushaus 117, Eigentumswohnung 4	dl-de/by-2-0 (Nutzungsbedingungen des Landesamts)
Brandenburg	Oberer Gutachterausschuss; Gutachterausschüsse Barnim, Potsdam, Brandenburg an der Havel, Prignitz	110	85	Ein-/Zweifamilienhaus, Reihen-/Doppelhaus, Eigentumswohnung	dl-de/by-2-0
Schleswig-Holstein	Gutachterausschuss Kreis Dithmarschen	6	54	Eigentumswohnung	kein Lizenzvermerk, kostenloser Download
Hamburg	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg	5	0	freistehendes Haus, Doppelhaus, Reihenein-, Reihemittelhaus, Eigentumswohnung	Verwendung unter Angabe der Quelle gestattet
Baden-Württemberg	Gutachterausschuss Stadt Konstanz	1	2.823	Eigentumswohnung	kein Lizenzvermerk, frei abrufbar
Berlin	Gutachterausschuss Berlin	(4)	0	nur für die steuerliche Bewertung veröffentlicht, trägt kein Verfahren	–

Land	Herausgeber mit Wert	Werte	Sperren	Objektarten der Werte	Lizenz der Werte
Bayern, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Thüringen	örtliche Ausschüsse	0	545	meist kostenpflichtig oder genehmigungspflichtig	Weg zum Ausschuss

Außerhalb NRW zusammen **1.382 anwendbare Vergleichsfaktoren** (ohne Berlin) und 3.941 Sperren mit Weg. Ob ein Wert im Einzelfall rechnet, entscheidet die Prüfung aus Abschnitt 4.2: Fehlt am Objekt ein Merkmal, das der Ausschuss anpasst, gibt es für dieses Objekt keinen Vergleichswert.

4.5 Marktpreisindikation – und warum sie kein Vergleichswert ist

Wo kein amtlicher Vergleichsfaktor und kein Immobilienrichtwert vorliegt, zeigt DealPilot eine **Marktpreisindikation aus Angebotspreisen**. Sie heißt ausdrücklich nicht „Vergleichswert“: Vergleichspreise sind nach § 25 Kaufpreise, Angebotspreise sind keine. Sie trägt kein führendes Verfahren und ist keine LTV-Basis (Kapitel 9).

Gerechnet wird der Median der Angebotspreise je Quadratmeter × Wohnfläche, angepasst an Lage, Zustand, Ausstattungsqualität, Modernisierung, Energie, Geschosslage und Vermietungsstand (DealPilot-Ansätze, keine amtlichen Koeffizienten), zuzüglich Stellplätzen und Mehrfläche zum Bodenrichtwert. Darauf kommt ein **Abschlag Angebot → Kaufpreis**, der nur den Teil trifft, der aus Angebotspreisen stammt:

Rang	Abschlag	Herkunft
1	eigene Angabe	Investmentprofil des Nutzers
2	örtlich gemessen, 0 bis 25 %	Ø Kaufpreis der Kauffälle des Gutachterausschusses für das Segment gegen den Median der Angebote
3	örtlich gemessen aus dem Liegenschaftszinssatz-Satz	Ø Kaufpreis der Stichprobe, aus der der Ausschuss seinen Zinssatz abgeleitet hat, nur wenn sie zum Objekt passt
4	5,8 %	aktueller Marktdurchschnitt für Eigentumswohnungen bundesweit, Stand Dezember 2025

Die Kaufpreisniveaus der Ausschüsse sind dabei **kein Vergleichsfaktor**: ohne Normobjekt und ohne Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Auswirkungen abweichender Merkmale „nicht hinreichend sicher bestimmen“, die Kaufpreise sind dann als

Vergleichspreise ungeeignet (ImmoWertA 25.3). Sie dienen nur als örtliches Preisniveau für den Abschlag. Für Häuser liegt kein vergleichbar aktueller Marktdurchschnitt vor; Rang 4 ist dort eine Näherung.

5 · Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

5.1 Das Verfahren

Der Ertragswert wird „auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt“ (§ 27 Abs. 1). DealPilot rechnet das **allgemeine Ertragswertverfahren** (§ 28): Summe aus dem über die Restnutzungsdauer kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, „der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde“, und dem Bodenwert.

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = (\text{Reinertrag} - \text{rentierlicher Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}) \times \text{Barwertfaktor} + \text{Bodenwert}$$

Reinertrag = Jahresrohertrag – Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1).

Liegenschaftszinssatz ist der objektspezifisch angepasste Satz (Abschnitt 5.6); er gilt in Bodenwertverzinsung und Barwertfaktor gleichermaßen. Der Barwertfaktor ist der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor nach § 34 Abs. 2, zweistellig gerundet wie in den amtlichen Beispielen; der Abzinsungsfaktor nach § 34 Abs. 3 vierstellig. Das **vereinfachte Verfahren** (§ 29: Barwert des Reinertrags + abgezinster Bodenwert) läuft als Gegenrechnung mit; die Differenz entsteht nur aus der Rundung der Faktoren.

Weitere Regeln:

- **Ohne Bodenwert kein Ertragswert** – beide Verfahren der §§ 28, 29 setzen ihn an.
- **Sonstige Erträge** (z. B. Küche, Möblierung) werden nicht über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert, sondern mit eigener Laufzeit (Vorgabe 15 Jahre, höchstens die Restnutzungsdauer). Der angepasste Liegenschaftszinssatz darf nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (ImmoWertA zu § 33).
- **Negativer Gebäudereinertrag.** Übersteigt die Bodenwertverzinsung den Reinertrag, rechnet die Formel des § 28 unverändert weiter, wie die Ertragswertrichtlinie in ihrem Beispiel 4; bei Häusern erscheint daneben der Hinweis, ein Liquidationsobjekt (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3, § 43) zu prüfen. Eine Eigentumswohnung kann nicht freigelegt werden.
- **Sensitivität.** Neben dem Wert steht, was ein halber Prozentpunkt mehr beim Liegenschaftszinssatz bewirkt.

Rechenbeispiel (anonym, Stichtag 2026): Mehrfamilienhaus, 6 Wohnungen, 420 m² Wohnfläche, marktübliche Miete 7,00 €/m², Grundstück 600 m² zu 200 €/m², Liegenschaftszinssatz 2,9 % (Stufe A, ohne Anpassungskoeffizienten des Ausschusses), Restnutzungsdauer 30 Jahre.

Position	Betrag
Rohertrag (420 m ² × 7,00 € × 12)	35.280 €
– Verwaltung (6 × 367 €)	2.202 €
– Instandhaltung (420 m ² × 14,40 €)	6.048 €
– Mietausfallwagnis (2 %)	706 €
= Reinertrag	26.324 €
– Bodenwertverzinsung (120.000 € × 2,9 %)	3.480 €
= Gebäudereinertrag	22.844 €
× Barwertfaktor (2,9 %, 30 Jahre)	19,86
= Gebäudeertragswert	453.682 €
+ Bodenwert	120.000 €
= vorläufiger Ertragswert	573.682 €, gerundet 575.000 €

Gegenrechnung nach § 29: $26.324 \text{ €} \times 19,86 + 120.000 \text{ €} \times 0,4242 = 573.699 \text{ €}$
(Rundungsdifferenz 17 €).

5.2 Welche Miete: die Rangfolge

§ 31 Abs. 2 verlangt die marktüblich erzielbaren Erträge; „hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind“. Grundlage ist bei bestehenden Wohnraummietverhältnissen „insbesondere die ortsübliche Vergleichsmiete aus geeigneten Mietspiegeln und Mietpreisübersichten“ (ImmoWertA 5. (3).2); bei Anwendung des Liegenschaftszinssatzes ist die Modellkonformität zu beachten (ImmoWertA 31.2 b). Den **Anker** der marktüblichen Miete bestimmt DealPilot in dieser Rangfolge:

Rang	Anker	wann
1	amtliche Miete bzw. Modellmiete des Ausschusses (Mietpreisübersicht)	das Modell des verwendeten Zinssatzes verlangt sie, und sie gilt für Ort und Wohnungsgröße

Rang	Anker	wann
2	Ø Miete der Kauffälle, aus denen der verwendete Zinssatz abgeleitet wurde	der Registersatz führt sie
3	amtliche Mietpreisübersicht des Ausschusses, auch wenn das Zinsmodell sie nicht verlangt	sie liegt für Ort und Wohnungsgröße vor und der Zinssatz ist nicht der Auffangwert nach § 256 BewG
4	Bestandsmiete aus dem Zensus 2022, fortgeschrieben	kein Wert aus Rang 1 bis 3; bei einem Zinssatz nach § 256 BewG immer vor Rang 3, weil dieser Zinssatz zu typisierten Bestandsmieten gehört (Anlage 39 BewG)
5	Angebotsmiete (aktueller Marktdurchschnitt), gekennzeichnet	nur wenn alles andere fehlt

Die Zensusmiete stammt aus dem Zensus 2022 (Stichtag 15.05.2022), Nettokaltmiete der bewohnten Mietwohnungen, Gemeinde vor Kreis. Der Zensus weist sie getrennt nach Baujahr und nach Wohnungsgröße aus; DealPilot nimmt das Mittel beider Klassen, eine Kreuzklasse gibt es nicht. Fortgeschrieben wird bis zum Wertermittlungsstichtag mit dem Index der Nettokaltmieten im Verbraucherpreisindex (Statistisches Bundesamt, 2020 = 100; Mai 2022 = 102,7, September 2026 = 111,9). Der Zensus misst den Bestand einschließlich alter Verträge; er liegt eher an der Untergrenze der marktüblichen Miete und ist deshalb nur Rückfall.

Warum nicht die Angebotsmiete: Inserate liegen nach einer Studie zur Abweichung von Angebots- und Vertragsmieten im Mittel rund 17 % (11 bis 29 %) über den tatsächlich vereinbarten Neuvertragsmieten (gemessen in den zehn teuersten Städten). Kein bekanntes Zinsmodell eines Gutachterausschusses setzt Angebotsmieten an; die Ausschüsse leiten ihre Zinssätze aus tatsächlichen, auf Marktüblichkeit geprüften Mieten ab.

5.3 Ist-Miete und Band der Marktüblichkeit

Die tatsächlichen Erträge gelten, „wenn sie innerhalb der Bandbreite marktüblich erzielbarer Erträge liegen“ (ImmoWertA 31.2 a). Die ImmoWertA nennt keine Zahl.

DealPilot setzt das Band auf Anker $\pm 20\%$ – eine eigene Festlegung, keine gesetzliche Grenze. Geprüft wird **je Mietverhältnis**, nicht als Hausdurchschnitt:

Mieterhöhungsmöglichkeiten bestehen je Vertrag. Liegt die Ist-Miete einer Wohnung oder Gewerbeinheit im Band, ist sie der Ansatz. Leere Einheiten gehen mit dem Anker ein (§ 31 Abs. 2; „bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag

marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen“, ImmoWertA 31.4); Mietausfall bis zur Vermietung und Herrichtungskosten werden nur auf ausdrückliche Wahl als besonderes Merkmal abgezogen.

5.4 Mindermiete und Mehrertrag

Außerhalb des Bandes rechnet der vorläufige Ertragswert mit dem Anker, und die Abweichung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt (ImmoWertA 31.2 c, § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1). Bemessen wird sie als Barwert der **Reinertragsdifferenz** über die Restlaufzeit der Abweichung ab dem Wertermittlungsstichtag, abgezinst mit dem verwendeten Liegenschaftszinssatz – mit denselben Bewirtschaftungskosten in beiden Ansätzen, wie im Muster der Ertragswertrichtlinie (Anlage 3, Beispiel 1). Die Laufzeit, in dieser Rangfolge:

1. Befristung oder Kündigungsverzicht laut Vertrag,
2. eigene Angabe zur Restdauer (nur bei Mindermiete),
3. bei Wohnraum ohne Vertragsdatum der **Erhöhungspfad nach § 558 BGB**: Wartefrist als erfüllt unterstellt (§ 558 Abs. 1: Miete seit 15 Monaten unverändert), Verlangen zum Stichtag, Wirkung „mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang“ (§ 558b Abs. 1), danach alle drei Jahre um die Kappungsgrenze – 20 % in drei Jahren, 15 % in Gemeinden einer Landesverordnung (§ 558 Abs. 3) –, höchstens bis zur marktüblichen Miete. Die Kappungsgrenze der Gemeinde wird aus den Landesverordnungen gelesen; wo die Liste unsicher ist, sagt der Bericht „bitte prüfen“.

Ein **Mehrertrag** zählt nur mit belegter Vertragslaufzeit; ohne sie zeigt der Bericht Szenarien über 3, 5 und 10 Jahre, ausdrücklich als Szenario und nicht als gesetzliche Annahme, und der Ertragswert bleibt insoweit vorläufig. Die Dauer ist auf die Restnutzungsdauer begrenzt. Ist der Anker die Zensusmiete, ist das Ziel des Erhöhungspfads nur näherungsweise die ortsübliche Vergleichsmiete; der Bericht sagt das.

5.5 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten (§ 32 Abs. 1 bis 4). Die Modellansätze der Anlage 3 ImmoWertV (gültig für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze, § 12 Abs. 5 Satz 2) setzt DealPilot **zum Wertermittlungsstichtag fortgeschrieben** an: Anlage 3 Teil III schreibt die Basisbeträge mit dem Verbraucherpreisindex fort (Oktober 2001 gegen Oktober des Jahres vor dem Stichtag). 2026: Verwaltung 367 € je Wohnung bzw. je Ein-/Zweifamilienhaus, 439 € je Eigentumswohnung, 48 € je Garage; Instandhaltung 14,40 €/m² Wohnfläche, 108 € je Garage; Mietausfallwagnis 2 % (Wohnen) bzw. 4 % (Gewerbe) des marktüblichen

Rohrertrags. Gewerbe: Verwaltung 3 % des gewerblichen Rohrertrags; Instandhaltung als Anteil der Wohn-Instandhaltung je m² (Büro/Praxen/Geschäfte 100 %, SB-Verbrauchermärkte 50 %, Lager/Logistik/Produktion 30 %). Ohne Nutzungsart einer Gewerbefläche gibt es keinen Instandhaltungsansatz und deshalb keinen Ertragswert.

- **Verwaltung je bewerteter Einheit.** Bei einer Eigentumswohnung ist das eine Einheit, nicht das ganze Haus.
- **Quoten auf den gesamten Rohertrag.** Führt der Ausschuss eine Bewirtschaftungskostenquote, gilt sie auf den gesamten Rohertrag einschließlich Stellplätzen.
- **NRW-Modell.** Trägt der Zinssatz den Vermerk des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA), gelten dessen Bewirtschaftungskosten, fortgeschrieben zum Stichtag – nicht die der Anlage 3 (§ 10 Abs. 1).
- **Stellplätze ohne Miete:** weder Ertrag noch Kosten.
- **Eigene Sätze.** Trägt der Nutzer eigene Sätze für Verwaltung, Instandhaltung oder Mietausfallwagnis ein, gehen sie vor und heißen im Rechenweg „eigene Angabe“, nicht „Anlage 3“. Rechnet der Ertragswert mit einem amtlichen Zinssatz, weist der Bericht darauf hin, dass die Rechnung insoweit nicht mehr modellkonform ist (§ 10 Abs. 1).

5.6 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2, § 33)

Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze, „mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden“ (§ 21 Abs. 2 Satz 1). Beim Liegenschaftszinssatz gibt es bei DealPilot **immer einen Wert**, damit der Ertragswert rechnet; jede Ebene unterhalb von Stufe A wird im Bericht mit dem Satz ausgewiesen, dass es genauer geht (örtlichen Zinssatz eintragen, Weg zum Ausschuss).

Stufe A bis C – das Register. Der Satz des Ausschusses wird objektgenau gewählt: nach Objektart, Lage, Restnutzungsdauer-Klasse, Baujahresklasse – so, wie der Ausschuss seine Sätze gliedert – und im Jahrgang, der am Wertermittlungsstichtag galt. Gilt ein Satz für das Objekt nicht (z. B. Wohnungseigentum in einem Objekt mit höchstens zwei Wohnungen, das der Ausschuss aus seiner Auswertung herausnimmt), wird kein Nachbarzweig übertragen; bei solchen Wohnungen gilt der Satz desselben Ausschusses für Zweifamilienhäuser. Mit dem Satz übernimmt die Rechnung seine Modellansätze als Zahl – Gesamtnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten, Mietansatz (§ 10 Abs. 1, ImmoWertA 4.(2), ImmoWertA zu § 33). Fehlt eine Angabe, die der Ausschuss braucht (Lage, Stadtteil), sagt der Bericht, welche Angabe den amtlichen Satz freischaltet.

Objektspezifische Anpassung (§ 33). Der Liegenschaftszinssatz ist „auf seine Eignung ... zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen“ (§ 33); der Barwertfaktor rechnet mit dem angepassten Satz (§ 34 Abs. 1). DealPilot passt **nur mit den Koeffizienten oder der Funktion desselben Ausschusses** an, aus demselben Registersatz:

- **Funktion des Ausschusses** (z. B. ein Zinsmodell, das den Satz aus Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert und Miete berechnet): Der Satz ist bereits objektspezifisch gerechnet und heißt „A, angepasst“.
- **Umrechnungskoeffizienten zum Tabellenwert:** Je Merkmal wirkt der Koeffizient so, wie ihn der Ausschuss veröffentlicht – als Faktor multiplikativ, in Prozentpunkten additiv. Angepasst wird nur innerhalb der Tabelle; außerhalb unterbleibt die Anpassung nach diesem Merkmal (nie extrapoliert). Zwischen zwei Stützstellen wird linear interpoliert; der Rechenweg sagt, ob das „wie vom Ausschuss vorgegeben“ ist oder eine DealPilot-Festlegung, weil die Tabelle keine eigene Regel nennt. Fehlt am Objekt ein Merkmal, bleibt es offen und wird genannt.
- **Ohne Koeffizienten oder Funktion** gilt der Satz unangepasst, mit dem Hinweis, dass erhebliche Abweichungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären (ImmoWertA zu § 33).

Der Rechenweg zeigt beides: „Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses x % → objektspezifisch angepasst y % (A, angepasst)“. Eine eigene Gewichtung von Merkmalen durch DealPilot gibt es nicht. Die Anpassung gilt für amtliche Sätze der Stufen A bis C, nicht für Stufe N oder D.

Stufe N – DealPilot-Formel und DealPilot-Landesmittel. Liegt für die Gemeinde kein Registersatz vor, auch kein gesperrter, wird vor dem Auffangwert die Stufe N versucht – in dieser Reihenfolge:

- **DealPilot-Landesmittel:** Median der amtlichen Zinssätze je Land × Objektart, nur mit mindestens acht Ausschüssen und acht Sätzen dahinter und nur dort, wo es in der Kreuzvalidierung (jeweils ein Ausschuss ausgelassen) genauer ist als § 256 BewG und als die Formel. Im Bericht: „DealPilot-Landesmittel aus n amtlichen Zinssätzen (Land, Objektart, Jahrgänge)“.
- **DealPilot-Formel:** $LZS = c + \text{Zuschlag je Objektart} + r \times RND/10 + s \times \text{Stadt}$, abgeleitet aus allen amtlichen Wohn-Liegenschaftszinssätzen des Registers. Nur für Wohnnutzung (Ein-/Zweifamilien-, Doppel-, Reihenhaus, Wohnungseigentum, Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus), nur für eine Restnutzungsdauer von 5 bis 80 Jahren, und nur in den Ländern, in denen sie gemessen genauer ist als § 256 BewG (Kreuzvalidierung, jeweils ein Land ausgelassen): Baden-Württemberg, Brandenburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen.

Gemessen über alle Länder liegt sie im Median 0,71 Prozentpunkte neben dem amtlichen Wert, § 256 BewG 0,84 Prozentpunkte; in den Einsatzländern liegt sie im Median 0,51 Prozentpunkte daneben, in 8 von 10 Fällen höchstens 0,97.

- Stufe N greift auch dort, wo der amtliche Satz nur deshalb gesperrt ist, weil er kostenpflichtig, genehmigungspflichtig, nichtkommerziell oder nur auf Anfrage zu haben ist – dann mit dem Weg zum Bericht (Preis, Bestellweg). Bei jeder anderen Sperre oder offenen Rückfrage greift sie nicht.

Stufe D – § 256 BewG. Erst danach gilt der gesetzliche Auffangwert der Grundsteuerbewertung:

Grundstücksart (§ 256 Abs. 1 Satz 2 BewG)	Zinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 %
Wohnungseigentum	3,0 %
Mietwohngrundstücke bis sechs Wohnungen	4,0 %
Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen	4,5 %

Bei hohem Bodenrichtwert verringert er sich um 0,1 Prozentpunkte je volle 100 €/m²: bei Ein- und Zweifamilienhäusern über 500 €/m², ab 1.500 €/m² einheitlich 1,5 % (§ 256 Abs. 2); bei Wohnungseigentum über 2.000 €/m², ab 3.000 €/m² einheitlich 2,0 % (§ 256 Abs. 3). Für Mietwohngrundstücke sieht das Gesetz keine Absenkung vor. Ein Haus mit einer oder zwei Wohnungen ist ein Zweifamilienhaus im Sinne des BewG (§ 249 Abs. 2, 3) und erhält 2,5 %, nicht den Satz für Mietwohngrundstücke.

Der Auffangwert ist für die Grundsteuer bestimmt und nicht marktabgeleitet. Gemessen am Register liegt er im Median 0,7 (Ein-/Zweifamilienhaus), 0,8 (Wohnungseigentum) bzw. 0,9 Prozentpunkte (Mehrfamilienhaus) **über** den örtlichen Sätzen; der Ertragswert fällt mit ihm eher zu niedrig aus. Bei Wohn- und Geschäftshäusern liegt er im Median 0,2 Prozentpunkte darunter.

6 · Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Ein Sachwert gilt bei DealPilot **nur mit amtlichem Sachwertfaktor** als Marktwert. Die allgemeinen Wertverhältnisse kommen im Sachwertverfahren „erst durch Anwendung des Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert“ hinein (ImmoWertA 7.(1); § 7 Abs. 1 Nr. 3), und das Verfahren ist anwendbar, wenn „geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen“ (ImmoWertA 6.(1).4).

1. **Herstellungskosten** nach den Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV, zu § 12 Abs. 5 Satz 3): Gebäudeart und Standardstufe aus dem Objekt, Kostenkennwert je m² Brutto-Grundfläche, bei Zwischenstufen linear gewichtet; Korrekturfaktoren für Zweifamilienhäuser und – bei Mehrfamilienhäusern – für Wohnungsgröße und Grundrissart. Wird die Brutto-Grundfläche aus der Wohnfläche genähert, steht das im Bericht.
2. **Baupreisindex.** „Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden“ (§ 36 Abs. 2 Satz 4). DealPilot liest den Index aus der Tabelle des Statistischen Bundesamts (Neubau Wohngebäude, konventionelle Bauart, Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer, 2021 = 100) und nimmt den jüngsten Quartalswert, der **am Wertermittlungstichtag bereits veröffentlicht** war; ein später erschienener Wert für einen früheren Monat zählt nicht. Der Wert wird auf 2010 = 100 umgerechnet. Für August 2026, veröffentlicht am 09.10.2026: $141,7 / 70,8 = 2,00$. Der Umbasierungswert 70,8 ist doppelt belegt (Statistisches Bundesamt: Baupreise Wohngebäude 2010 bis 2025 „+89 %“; die Gutachterausschüsse Hamburg und Dortmund nennen zum November 2025 1,911 bzw. 1,906). Der Rechenweg nennt Index und Monat.
3. **Regionalfaktor** (§ 36 Abs. 3: „ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter“). Führt das Sachwertmodell des Ausschusses einen Regionalfaktor als Zahl, gilt dieser (§ 10 Abs. 1) – in Hamburg 1,75 –, auch dann, wenn der Sachwertfaktor selbst nicht angesetzt werden kann. Eine Eingabe des Nutzers gilt nur, wenn sie gesetzt ist; weicht sie vom Modellwert ab, weist der Bericht auf § 10 hin. Weicht der Modellfaktor von 1,0 ab, wird der vorläufige Sachwert mit ihm neu gebildet, bevor der Sachwertfaktor nachgeschlagen wird – sonst hinge der Faktor am falschen vorläufigen Sachwert. Ohne Angabe im Modell gilt 1,0.
4. **Sonstige Bauteile** (Gauben, Balkone) zu Herstellungskosten, besondere Bauteile zum Zeitwert, **Garagen** als eigene bauliche Anlage (NHK 2010 Gebäudeart 14.1, Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre nach Anlage 1), **Außenanlagen** als eingetragener Betrag oder Prozentsatz des Gebäudesachwerts (§ 37); ohne Eintrag werden keine angesetzt.
5. **Alterswertminderung:** Der Alterswertminderungsfaktor „entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer“ (§ 38) – mit derselben Restnutzungsdauer wie im Ertragswert, bezogen auf den Wertermittlungstichtag.
6. **Bodenwert** wie im Ertragswert. Ohne Bodenwert gibt es keinen Sachwert; der Gebäudesachwert allein ist keiner (§ 35 Abs. 2).

7. **Marktanpassung** mit dem Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3: „Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert“; § 35 Abs. 3, § 39; ImmoWertA 35.2) im Modell des Ausschusses. Weil viele Faktoren vom vorläufigen Sachwert abhängen, rechnet DealPilot in zwei Läufen: erst der vorläufige Sachwert, dann der Faktor dazu, dann der zweite Lauf mit dessen Modellansätzen. Die Korrekturen des Ausschusses (z. B. Bodenrichtwert, Bodenwertanteil, Brutto-Grundfläche, Standardstufe, Lage, Unterkellerung, Modernisierung) werden in seiner Form angewandt; die veröffentlichte Streuung erscheint als Spanne neben dem Wert.
8. **Jede Anpassung oder kein Faktor.** Wie beim Vergleichsfaktor (Abschnitt 4.2, Schritt 5) muss jede Korrektur des Ausschusses angewandt sein oder das Objekt in der Norm liegen. Fehlt ein Merkmal, liegt es außerhalb der Tabelle oder ist die Korrektur nicht rechenbar, wird **kein Sachwertfaktor** angesetzt (§ 21 Abs. 3, § 10 Abs. 1); der Bericht nennt den Grund je Merkmal, und der Sachwert bleibt vorläufig.
9. **Besondere objektspezifische Merkmale** erst danach (Kapitel 8).

Gesamtnutzungsdauer aus dem Modell. Führt der Ausschuss in seinem Sachwertmodell eine eigene Gesamtnutzungsdauer (z. B. 70 statt 80 Jahre), gilt sie, und die Restnutzungsdauer wird im Rahmen dieser Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 2 **neu abgeleitet** – nicht aus einer fertigen Zahl umgerechnet (ImmoWertA 4.(2)). Ohne Angabe gilt Anlage 1: 80 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung.

Baupreisindex im Modell des Ausschusses. Sachwertfaktoren werden vom Ausschuss mit dem Baupreisindex zum Zeitpunkt der Kauffälle abgeleitet und mit dem Index zum Wertermittlungstichtag angewandt – das ist der Regelfall des § 36 Abs. 2, und so rechnet DealPilot. Nennt das Modell ausdrücklich den Index zum Kaufzeitpunkt, sagt der Rechenweg das. Nennt ein Modell den Index gar nicht, bleibt der Satz ein Wert, weil der Regelfall des § 36 Abs. 2 gilt. Gesperrt wird nur, wo das Modell einen anderen, nicht bestimmbaren Bezug nahelegt.

Ohne Sachwertfaktor steht der Wert als „vorläufiger Sachwert (nur Plausibilität)“ im Bericht: keine Marktanpassung, kein Marktwert, keine Rolle in der Verfahrenswahl; besondere Merkmale werden darauf nicht angerechnet. Ein Sachwertfaktor wird nie aus einem Nachbarkreis übertragen.

7 · Restnutzungsdauer

7.1 Das Modell der ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer ist „die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können“; sie ergibt sich regelmäßig aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters,

und durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung „können die sich ... ergebende Dauer verlängern oder verkürzen“ (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Für die Ermittlung der Daten der Gutachterausschüsse sind Anlage 1 (Gesamtnutzungsdauer) und Anlage 2 (Restnutzungsdauer bei Modernisierungen) zugrunde zu legen (§ 12 Abs. 5 Satz 1). Weil die Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren mit diesem Modell abgeleitet sind, rechnet DealPilot **eine** Restnutzungsdauer nach Anlage 2 für alle Verfahren. Das Alter ist das Jahr des Wertermittlungstichtags minus Baujahr.

1. **Modernisierungspunkte** nach Anlage 2 Tabelle 1: Dacherneuerung inklusive Wärmedämmung 4, Fenster und Außentüren 2, Leitungssysteme 2, Heizungsanlage 2, Wärmedämmung der Außenwände 4, Bäder 2, Innenausbau 2, Grundrissgestaltung 2 – höchstens 20 Punkte; Modernisierungsgrad nach Tabelle 2.
2. **Formel nach Anlage 2 II.2** mit den Variablen a, b, c der Tabelle 3, ab dem dort genannten relativen Alter; darunter gilt Gesamtnutzungsdauer minus Alter. Die Restnutzungsdauer wird höchstens „auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt“; bei einer Kernsanierung ist das Jahr der Sanierung als Baujahr anzusetzen und die Restnutzungsdauer kann „bis zu 90 Prozent“ der Gesamtnutzungsdauer betragen (Anlage 2 II.1, II.2).
3. **Ohne Angaben zur Modernisierung** gilt Anlage 2 mit 0 Punkten („nicht modernisiert“), mit dem Hinweis, dass eingetragene Modernisierungen die Restnutzungsdauer erhöhen können.
4. **Alter über der Gesamtnutzungsdauer:** Bei Anwendung der Formel ist „als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen“ (ImmoWertA zu Anlage 2, II.5). So bekommt ein älteres Gebäude nie mehr Restnutzungsdauer als ein jüngeres.
5. **Untergrenze 10 Jahre** – eine DealPilot-Festlegung; die Verordnung nennt keinen Mindestwert.

7.2 Restnutzungsdauer-Gutachten für die Abschreibung (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG)

Beträgt die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes weniger als 33 Jahre (Fertigstellung nach 2022), 50 Jahre (1925 bis 2022) bzw. 40 Jahre (vor 1925), können der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechende Absetzungen vorgenommen werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Die kürzere Nutzungsdauer ist nachzuweisen.

Fundstelle	Aussage
BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19	Der Steuerpflichtige kann sich jeder geeigneten sachverständigen Methode bedienen; auch eine modellhafte Gutachtenmethode kann genügen.

Fundstelle	Aussage
BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23	Die Restnutzungsdauer nach der ImmoWertV ist eine gutachterlich anerkannte Schätzungsmethode (Leitsatz 1). Der „schlichte Verweis ... auf die modellhaft ermittelte Gesamt- und Restnutzungsdauer“ reicht nicht aus (Leitsatz 2); die Begutachtung muss sich zu den individuellen Gegebenheiten des Objekts verhalten. Ein Bausubstanzgutachten oder der Nachweis des Verschleißes einzelner Bauteile ist nicht erforderlich.
BMF-Schreiben vom 22.02.2023	verlangte strengere Anforderungen an Gutachter und Gutachten; am 01.12.2025 aufgehoben ; das BMF wendet seither das Urteil IX R 14/23 an.
FG München, Urteil vom 26.06.2026, 8 K 1147/23	Kürzere Nutzungsdauer nachgewiesen; die Punkte je Modernisierungselement sind aufzuschlüsseln; „eine Begutachtung gerade auf den Erwerbszeitpunkt [ist] erforderlich“; nur bereits durchgeführte Modernisierungen zählen.

So rechnet DealPilot das Restnutzungsdauer-Gutachten:

1. **Stichtag** ist der Erwerb bzw. der Beginn der Abschreibung; das Besichtigungsdatum wird nicht vorbelegt.
2. **Gesamtnutzungsdauer** nach Anlage 1 ImmoWertV, mit Herkunft.
3. **Modernisierungspunkte je Element** nach Anlage 2 Tabelle 1, einzeln mit Jahr und Beleg.
4. **Modellrechnung** nach Anlage 2 (Abschnitt 7.1).
5. **Technische Prüfung je Bauteilgruppe**, gewichtet nach den Wägungsanteilen der NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle der Standardmerkmale für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser): Außenwände 23, Dach 15, Fenster und Außentüren 11, Innenwände und -türen 11, Decken und Treppen 11, Fußböden 5, Sanitär 9, Heizung 9, sonstige technische Ausstattung 6. Für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser gelten sie sinngemäß, weil Anlage 4 dort keine eigenen Anteile führt. Je Bauteilgruppe vier Stufen: *veraltet* (ursprünglich, nicht mehr zeitgemäß) $-\frac{1}{2} \times$ Anteil, *zeitgemäß*, *ursprünglich* neutral, *erneuert* (aktueller Standard) $+\frac{1}{2} \times$ Anteil, *gehoben* $+1 \times$ Anteil; gedeckelt auf 90 % der Gesamtnutzungsdauer. Schäden mindern über einen Schadensabschlag (höchstens 50 %).

6. **Ergebnis** ist das Niedrigere aus Modell und technischer Prüfung: Die Verlängerung steckt bereits in den Modernisierungspunkten, ein weiterer Aufschlag würde doppelt zählen. Weicht die technische Zahl um 20 % oder mehr vom Modell ab, wird das ausgewiesen und ist sachverständig zu würdigen (§ 4 Abs. 3: „verlängern oder verkürzen“).
7. **Plausibilisierung** gegen den gesetzlichen Abschreibungssatz nach Fertigstellung (3 % ab 2023, 2 % von 1925 bis 2022, 2,5 % vor 1925).

Mindestinhalt eines anerkennungsfähigen Gutachtens: Objekt eindeutig bezeichnet, Stichtag gleich Erwerb, Gesamtnutzungsdauer hergeleitet, Punkte je Element begründet, Zustand und Schäden objektbezogen mit Fotos, Methode und Annahmen offengelegt, Plausibilisierung, Besichtigung oder die Belege, die sie ersetzen, Qualifikation des Sachverständigen. Eine öffentliche Bestellung oder Zertifizierung verlangt der BFH nicht; sie stärkt aber die Position.

8 · Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind „wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen ... abweichen“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1). Sie „können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) ..., Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen“ (Satz 2) – die Liste ist nicht abschließend.

Reihenfolge. Sie werden „erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt“ (§ 8 Abs. 3 Satz 3), also nach der Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 und 3). Bei DealPilot:

- im **Ertragswert** nach dem vorläufigen Ertragswert: Mindermiete und Mehrertrag (Abschnitt 5.4), Leerstandsabzug auf Wahl, Liquidationshinweis, eingetragene Abzüge mit Begründung;
- im **Sachwert** nach dem marktangepassten Sachwert; ohne Sachwertfaktor werden sie nicht angerechnet, weil es dann keine Marktanpassung gibt;
- im **Vergleichswert** nach dem vorläufigen Vergleichswert (§ 24 Abs. 4), darunter Stellplätze, die das Modell ausschließt;
- in der **Marktpreisindikation** nach den Marktfaktoren und ohne Angebotsabschlag.

Identisch in allen Verfahren. Bei mehreren Verfahren sind die Merkmale „soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen“ (§ 8 Abs. 3 Satz 4); ein eingetragener Betrag wirkt deshalb in jedem gerechneten Verfahren.

Keine Doppelberücksichtigung (ImmoWertA 9.(1).6). Was schon in einem Modellansatz steckt, wird nicht noch einmal abgezogen: Trägt ein Objekt bereits einen Ansatz mit Mietbezug, wird die Mietabweichung nicht zusätzlich angesetzt; ist die Restnutzungsdauer wegen eines Mangels bereits verkürzt, weist der Bericht auf einen möglichen Doppelabzug hin, wenn derselbe Mangel zusätzlich als Betrag eingetragen ist. Ohne Begründung ist ein eingetragenes Merkmal im Dossier nicht verwertbar; der Bericht sagt das.

9 · Wertangabe, LTV und indikativer Beleihungswert

9.1 Die Herkunft der Wertangabe

Ein Verkehrswert nach § 194 BauGB entsteht nur durch eine Wertermittlung, in der Regel ein Gutachten mit Stichtag. Das Objekt führt deshalb **eine** Wertangabe – Marktwert bzw. Verkehrswert – mit ihrer Herkunft, und die Herkunft entscheidet, was der Wert ist. Eine Bankbewertung ist eine Herkunft dieser Angabe, kein zweiter Wert daneben.

Herkunft	Beschriftung	LTV-Basis	Wertpuffer
Verkehrswertgutachten	Verkehrswert (§ 194 BauGB, Gutachten)	ja	ja
Bankbewertung	Marktwert laut Bankbewertung	ja	ja
DealPilot-Marktbericht	Wert aus dem Marktbericht (indikativ)	nein	ja
Marktpreisindikation	Marktpreisindikation aus Angebotspreisen	nein	nein
eigene Schätzung	Marktwert (eigene Schätzung)	nein	ja, gekennzeichnet

Ohne ausdrückliche Auswahl erkennt DealPilot die Herkunft aus der Übernahme (Marktbericht oder Angebotsindikation); sonst gilt „eigene Schätzung“. Dieselbe Regel gilt in Objektansicht, Schnellprüfung, Portfolio und Auswertungen. Der Wertpuffer (Wert minus Kaufpreis) ist eine Investorengröße und fließt in den Deal Score; eine Marktpreisindikation trägt keinen.

LTV. Der Beleihungsauslauf im Sinne der Finanzierung (Darlehen / Wert) rechnet mit dem Gutachten- oder Bankwert, sonst mit dem Kaufpreis; wählt der Nutzer es aus, mit der Gesamtinvestition. Der LTV ist kein Beleihungsauslauf nach Beleihungswert.

9.2 Indikativer Beleihungswert-Check (BelWertV)

Banken beleihen auf den Beleihungswert, den Wert, „der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen ... während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann“ (§ 3 Abs. 1 BelWertV). DealPilot bildet ihn als **Näherung** nach, getrennt vom Verkehrswert, nie als Gutachten bezeichnet:

- **Ertragswert maßgeblich.** „Maßgeblich für die Ableitung des Beleihungswerts ist regelmäßig der Ertragswert, der nicht überschritten werden darf“ (§ 4 Abs. 1 Satz 2). Liegt der Sachwert oder Vergleichswert mehr als 20 % darunter, weist der Check auf die besondere Prüfung hin (§ 4 Abs. 1 Satz 3).
- **Nachhaltige Miete.** Mieten über der nachhaltig erzielbaren Miete werden auf diese begrenzt.
- **Bewirtschaftungskosten** mit den Mindestsätzen der Anlage 1 BelWertV (Mietausfallwagnis 2 % Wohnen, 4 % Gewerbe; Verwaltung Wohnen nach Anlage 3 ImmoWertV, Gewerbe 1 %); Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis zusammen mindestens 15 % des Rohertrags (§ 11 Abs. 2 Satz 3).
- **Kapitalisierungszinssatz** nach § 12 Abs. 4: mindestens 3 (Wohnen) bzw. 4 Prozentpunkte (Gewerbe) über der Rendite 30-jähriger Bundesanleihen, im Korridor 3,5 bis 5,5 % bzw. 4,5 bis 6,5 %, angepasst zum 1. Januar, wenn die Rendite am 30. November um mindestens 0,5 Prozentpunkte abweicht. DealPilot verwendet den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht bekanntgegebenen Satz (§ 12 Abs. 4 Satz 4; hinterlegt sind 5,5 % Wohnen und 6,5 % Gewerbe); fehlt er, wird aus der Rendite abgeleitet und das als Näherung benannt. Nutzungsdauer höchstens 80 Jahre für Wohnhäuser (Anlage 2 BelWertV).
- **Sachwert als Kontrollwert** mit einem Sicherheitsabschlag von mindestens 10 % auf den Herstellungswert (§ 16 Abs. 2), Außenanlagen im Regelfall höchstens 5 % (§ 16 Abs. 1 Satz 4); **Vergleichswert** nur aus amtlicher Grundlage, mit 10 % Abschlag.
- **Deckel.** Der Beleihungswert „darf einen ... ermittelten Marktwert nicht übersteigen“ (§ 16 Abs. 2 Satz 3 PfandBG); gedeckelt wird auf den Wert des führenden Verfahrens, nie auf die Marktpreisindikation. Ausgewiesen werden außerdem die Beleihungsgrenze von 60 % (§ 14 PfandBG) und, bis 600.000 € Darlehen, der Hinweis auf die vereinfachte Wertermittlung bei Kleindarlehen (§ 24 BelWertV).

10 · Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung ist keine Wertermittlung. Sie folgt dort, wo es eine gibt, der gesetzlichen Grundlage; im Übrigen sind ihre Kennzahlen Definitionen, die hier offengelegt werden. Alle Teile der Anwendung – Objekt, Schnellprüfung, Steuerfenster,

Kaufpreisaufteilung, Auswertungen und Assistent – rechnen die Anschaffungskosten des Gebäudes mit **derselben** Rechnung.

10.1 Anschaffungskosten, Nebenkosten und Inventar

Thema	Regel bei DealPilot	Rechtsgrundlage
Grunderwerbsteuer	Satz des Bundeslandes × (Kaufpreis – ausgewiesenes Inventar); vorbelegt aus der Postleitzahl (3,5 % bis 6,5 %, Stand 05/2026). Bewegliches Inventar ist nur dann Grunderwerbsteuerfrei, wenn es im Kaufvertrag gesondert und angemessen ausgewiesen ist; das steht am Feld. Makler, Notar und Grundbuch rechnen auf den Gesamtpreis	§ 1, § 2 Abs. 1 Satz 1 GrEStG (Grundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts); Landesgesetze zum Steuersatz
Aufteilung der Nebenkosten	Die Nebenkosten ohne Grunderwerbsteuer werden im Verhältnis Kaufpreis ohne Inventar zu Inventar aufgeteilt; die Grunderwerbsteuer geht ganz auf die Immobilie. Der Inventaranteil wird mit dem Inventar abgeschrieben	Anschaffungskosten sind dem jeweiligen Wirtschaftsgut zuzuordnen
Grundschild	Notar- und Grundbuchkosten der Grundschildbestellung sind Finanzierungskosten: soweit im Kaufjahr eingetragen, gehen sie als Werbungskosten ab und nicht in die Anschaffungskosten	§ 9 Abs. 1 Satz 1 EStG (Finanzierungskosten sind Werbungskosten)
Gebäudeanteil	Gebäude-AHK = (Kaufpreis – Inventar) × Gebäudeanteil + Nebenkostenanteil der Immobilie × Gebäudeanteil; ohne Angabe Gebäudeanteil 80 %; ein Anteil außerhalb 0 bis 100 % wird begrenzt, das Inventar höchstens bis zum Kaufpreis angesetzt	Anschaffungskosten des Gebäudes

10.2 Abschreibung und Steuer

Thema	Regel bei DealPilot	Rechtsgrundlage
Lineare Gebäude-AfA	nach dem Jahr der Fertigstellung : 3 % nach dem 31.12.2022, 2 % von 1925 bis 2022, 2,5 % vor 1925; der Satz wird im Objekt gewählt; wo DealPilot ihn aus dem Baujahr vorschlägt, nach derselben Regel	§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a bis c EStG
Kürzere Nutzungsdauer	AfA-Satz = 100 / nachgewiesene Restnutzungsdauer; die Restnutzungsdauer kann aus dem Gutachten-Assistenten übernommen werden (Abschnitt 7.2)	§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG
Degressive AfA	5 % vom Restbuchwert für Wohngebäude, mit möglichem Wechsel zur linearen AfA. Geprüft am Datum des Kaufvertrags: zwischen 01.10.2023 und 30.09.2029 und Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung; beim Neubau zählt der Baubeginn (Baubeginnsanzeige), nicht der Bauantrag	§ 7 Abs. 5a EStG
Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau	5 % jährlich im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und den drei Folgejahren, zusätzlich zur regulären AfA; Bemessungsgrundlage höchstens 4.000 €/m ² Wohnfläche; Hinweis bei Baukosten über 5.200 €/m ² ; Voraussetzungen (Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitssiegel, Bauantrag oder Bauanzeige 01.01.2023 bis 30.09.2029, entgeltliche Vermietung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und den folgenden neun Jahren) werden vom Nutzer bestätigt	§ 7b Abs. 1 bis 3 EStG

Thema	Regel bei DealPilot	Rechtsgrundlage
Anschaffungsnahe Herstellungskosten	Übersteigen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung ohne Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes, werden sie nicht sofort abgezogen, sondern mit dem Gebäude abgeschrieben. Netto erfasste Beträge werden ungeteilt geprüft, brutto erfasste ohne die Umsatzsteuer; liegt bei brutto erfassten Beträgen nur der Nettobetrag unter der Grenze, erscheint ein Hinweis auf den Grenzbereich. Abgeschrieben wird mit dem Gebäudesatz ohne Rundung der Nutzungsdauer (bei 3 % über 33⅓ Jahre)	§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG
Steuerwirkung	Einkünfte aus Vermietung = Miete – Schuldzinsen – Werbungskosten – AfA; Steuer als Differenz zweier Steuerlasten nach dem Einkommensteuertarif 2026, mit Splitting, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer; ohne zu versteuerndes Einkommen über den Grenzsteuersatz	§§ 9, 21, 32a EStG; AfA als Werbungskosten nach § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 EStG

10.3 Mietpotenzial: § 558 und § 559 BGB

Für die Soll-Miete einer Wohnung im Bestand rechnet DealPilot zwei gesetzliche Wege, die sich addieren:

- **Anpassung an die Vergleichsmiete (§ 558 BGB):** wirksam frühestens 15 Monate nach der letzten Erhöhung (§ 558 Abs. 1), höchstens bis zur Vergleichsmiete und höchstens um die Kappungsgrenze der Gemeinde (20 % bzw. 15 % in drei Jahren, § 558 Abs. 3). Eine Erhöhung in den drei Jahren davor wird angerechnet, wenn ihre Höhe eingetragen ist; sonst weist DealPilot darauf hin, dass der Spielraum zu groß gerechnet ist.
- **Modernisierungsumlage (§ 559 BGB):** 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten jährlich (§ 559 Abs. 1), nur für Maßnahmen, bei denen der Mieter in der Wohnung bleibt. Kosten, die auch für Erhaltungsmaßnahmen angefallen wären,

gehören nicht dazu (§ 559 Abs. 2): Je Maßnahme wird ein Erhaltungsanteil in Prozent eingetragen und abgezogen; eine reine Renovierung wird nie umgelegt. Die Erhöhung ist auf 3 €/m² Wohnfläche begrenzt, bei einer Miete unter 7 €/m² auf 2 €/m² (§ 559 Abs. 3a).

Eine eingetragene Soll-Miete geht vor; liegt sie über der Kappungsgrenze, sagt das der Hinweis.

10.4 Kennzahlen

Kennzahl	Definition
Gesamtinvestition	Kaufpreis + Kaufnebenkosten + Sanierung
Bruttomietrendite	Jahresnettokaltmiete (inkl. Zusatzeinnahmen) / Kaufpreis
Nettomietrendite	(Jahresnettokaltmiete – nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten) / Gesamtinvestition
Kaufpreisfaktor	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
Cashflow vor Steuern	Jahresnettokaltmiete – nicht umlagefähige Kosten – Zinsen – Tilgung – Bausparrate
Cashflow nach Steuern	Cashflow vor Steuern – Steuerwirkung
Eigenkapitalrendite	Cashflow vor Steuern / Eigenkapital; nach Steuern als eigene Kennzahl
DSCR	(Jahresnettokaltmiete + Zusatzeinnahmen) / Kapitaldienst (Zins + Tilgung + Bausparrate bei Tilgungsaussetzung); daneben ein Netto-DSCR nach nicht umlagefähigen Kosten. Ampel ab 1,2 grün, unter 1,0 rot (einstellbar)
LTV	Darlehen / LTV-Basis (Abschnitt 9.1)

Der **Deal Score** ist eine DealPilot-eigene Bewertung aus Cashflow, Nettomietrendite, LTV, DSCR und Potenzial; er hat keine Rechtsgrundlage und ist keine Wertaussage.

11 · Datenherkunft und Lizenzen

Das Register. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten stehen in einem Register mit vollständiger Herkunft je Satz: Ausschuss, Link, Jahrgang, Stichtag, Seite, Lizenz, Modellansätze. Gemessen am

27.10.2026: 16.172 Sätze, davon **6.035 rechenbare Werte** aus 202 Ausschüssen in 15 Ländern; die übrigen Sätze sind Sperren mit Weg. Die Werte verteilen sich auf Liegenschaftszinssätze (2.488), Vergleichsfaktoren (1.386), Sachwertfaktoren (738), Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße (159) und Geschossflächenzahl (115), Umrechnungstabellen der NRW-Immobilienrichtwerte (114) sowie örtliche Preisniveaus und weitere Kennzahlen. Stand der Vergleichsfaktoren je Land: Abschnitt 4.4.

Sperre mit Weg. Ist ein amtlicher Wert kostenpflichtig, genehmigungspflichtig, nur für nichtkommerzielle Zwecke oder nur auf Anfrage zu haben, steht er nicht als Zahl im Register, sondern als Sperre mit Ausschuss, Grund, Preis und Bestellweg. Das ist das Gegenstück zum Grundsatz „kein Treffer heißt kein Wert“: Wo DealPilot keine Zahl nennt, nennt es den Weg zur echten.

Namensnennung. Daten unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (dl-de/by-2-0) verlangen die Nennung des Bereitstellers. Der Bericht sammelt die Vermerke der **tatsächlich verwendeten** Registersätze, einschließlich der Vergleichsfaktoren, und druckt sie als Quellennachweis mit Kennzahl und Link. Genannt wird nur, was im Bericht wirklich steckt – eine Namensnennung für einen Ausschuss, der gar nicht vorkommt, würde eine Herkunft behaupten.

Weitere amtliche Quellen: BORIS (Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte NRW), Statistisches Bundesamt (Baupreisindex, Verbraucherpreisindex), Zensus 2022 (Bestandsmieten), Landesverordnungen zur Kappungsgrenze, Geodienste der Länder für die Merkmale der Bodenrichtwertzone. Marktdaten aus Angebotspreisen werden als „aktueller Marktdurchschnitt“ bzw. „Angebotsdaten“ bezeichnet und nie als amtlich.

12 · Die Prüfstrecke

Vor jeder Auslieferung laufen Prüfer gegen den **echten Rechenkern** – nicht gegen eine Nachbildung – und vergleichen mit amtlichen Anwendungsbeispielen. Ein Prüfer, der nicht dieselben Funktionen ruft wie der Bericht, beweist nichts; deshalb laden sie die tatsächlichen Module.

Prüfung	Maßstab	Stand 27.10.2026
Ertrags-, Sach- und Vergleichswert	amtliche Anwendungsbeispiele (Ertragswertrichtlinie Anlage 3, Vergleichswertrichtlinie Anlage 5, ImmoWertA, NHK 2010, Marktberichte), dazu Testfälle mit fachlich festgelegtem Soll und eingefrorene Musterobjekte	17 amtliche Fälle mit 118 Werten, 46 Testfälle mit 231 Werten, 11 Musterobjekte mit 99 Werten – alle übereinstimmend; ein Satz ohne amtliches Beispiel ist an Tabellenpunkten geprüft und als offen geführt
Immobilienrichtwerte NRW	je Umrechnungstabelle das Anwendungsbeispiel des Ausschusses, Verfahrenswahl	114 Werte, 60 Beispiele getroffen, 0 Abweichungen
Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße	je Koeffizient das amtliche Anwendungsbeispiel; 1,00 an der Normgröße, fallend; Sperre ohne rechenbare Formel	121 Beispiele aus 16 Ländern, 0 Abweichungen
Umrechnungskoeffizient WGFZ	je Koeffizient das amtliche Beispiel; 1,00 an der Norm, steigend	115 Beispiele, 0 Abweichungen
Restnutzungsdauer	vier unterschriebene Restnutzungsdauer-Gutachten; zwei unabhängige Rechenkerne über 1.764 Fälle; monoton (älter nie mehr, mehr Punkte nie weniger)	übereinstimmend
Beleihungswert	Rechenweg nach BelWertV an Musterobjekten	übereinstimmend
Register	Pflichtfelder je Satz (Quelle, Stichtag, Seite, Lizenz; beim Sachwertfaktor Gesamtnutzungsdauer und Baupreisindex-Bezug); die Zahl der Lücken darf nur sinken	läuft bei jeder Auslieferung

Prüfung	Maßstab	Stand 27.10.2026
Kappungsgrenzen	Liste der Landesverordnungen im Rechenkern gegen die Liste der Oberfläche	läuft bei jeder Auslieferung
KI-Fließtext	jede Zahl im erläuternden Text gegen die vorab gerechneten Prüfwahlen	läuft bei jeder Auslieferung
Rechenkerne	dieselben Kennzahl-, Steuer- und Score-Kerne in Anwendung und Hintergrunddiensten	läuft bei jeder Auslieferung

Untestbares wird nicht als geprüft ausgegeben, sondern als Abnahmepunkt auf der Testumgebung geführt.

13 · Grenzen

DealPilot ersetzt kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB, keine Beleihungswertermittlung nach der BelWertV und kein unterschriebenes Restnutzungsdauer-Gutachten. Alle Werte sind indikativ; jede Zahl unter Stufe A ist gekennzeichnet. DealPilot besichtigt nicht; Zustand, Mängel und Modernisierungen beruhen auf den Angaben des Nutzers.

Bekannte Grenzen der Methodik:

- 1. Keine Einsicht in Einzelkaufpreise.** Ein Vergleichswert entsteht nur aus Vergleichsfaktoren und Immobilienrichtwerten; Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) holt DealPilot nicht ein.
- 2. Vergleichsfaktoren außerhalb NRW** liegen rechenbar für Niedersachsen, Hessen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Hamburg sowie einzelne Ausschüsse in Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg vor; die übrigen Länder veröffentlichen sie überwiegend kostenpflichtig oder genehmigungspflichtig (Abschnitt 4.4).
- 3. Merkmale, die DealPilot nicht erhebt.** Weil ein Faktor ohne vollständige Anpassung nicht angesetzt wird, entfällt er dort, wo der Ausschuss nach Merkmalen anpasst, die DealPilot nicht erfasst. In Hamburg betrifft das derzeit Sachwertfaktor und Vergleichsfaktor (Ecklage, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solaranlage, Wärmepumpe, Dachform, Gebäudestellung); der Sachwert bleibt dort vorläufig, und der Bericht nennt die fehlenden Merkmale.

4. **Fortschreibung auf den Stichtag.** Vergleichsfaktoren und Immobilienrichtwerte werden mit dem Stand ihres Ausschusses angewandt. Amtliche Indexreihen zur Fortschreibung (§ 9 Abs. 1 Satz 2) sind noch nicht hinterlegt; der Rechenweg nennt den Stand und dass nicht fortgeschrieben ist.
5. **Anpassung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33).** Angepasst wird nur, wo der Ausschuss Koeffizienten oder eine Funktion veröffentlicht. Wo er beides nicht tut, gilt der Satz unangepasst; erhebliche Abweichungen des Objekts vom Durchschnitt der Stichprobe sind dann sachverständig als besonderes Merkmal zu würdigen.
6. **Baupreisindex.** Die Umrechnung auf 2010 = 100 beruht auf einem doppelt belegten Umbasierungswert, nicht auf einer amtlich veröffentlichten Reihe auf Basis 2010. Das Veröffentlichungsdatum ist für August 2026 belegt; für frühere Quartale ist der übliche Rhythmus (zwei Monate nach dem Quartalsmonat) angesetzt. Für Stichtage vor dem Frühjahr 2021 ist kein Indexwert hinterlegt; dort ist der Sachwert insoweit nicht stichtagsgenau.
7. **Band der Marktüblichkeit ± 20 %** ist eine DealPilot-Setzung; die ImmoWertA nennt keine Zahl, in der Praxis werden auch engere Bänder (rund ± 10 %) verwendet.
8. **Stufe N** ist eine dokumentierte Schätzung, kein amtlicher Wert; ihre gemessene Abweichung steht im Bericht.
9. **Die Zensusmiete** bildet den Bestand ab, nicht die Neuvermietung, und ist auf den Stichtag nur mit einem Bundesindex fortgeschrieben. Mietspiegel der Gemeinden sind außerhalb NRW noch nicht flächendeckend erfasst.
10. **Marktpreisindikation.** Ihre Anpassungsfaktoren sind DealPilot-Ansätze. Der Suchradius der Angebote kann über eine Landesgrenze reichen.
11. **Qualitätsstichtag.** Der Zustand des Objekts ist der eingetragene; einen vom Wertermittlungsstichtag abweichenden Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) bildet DealPilot nicht gesondert ab.
12. **Technische Restnutzungsdauer.** Die Regel „veraltet = $-\frac{1}{2} \times \text{Anteil}$ “ folgt der Gutachterpraxis; ob ein Bauteil veraltet ist, beurteilt der Nutzer bzw. der Sachverständige.
13. **Beleihungswert.** Der Abschlag ohne Innenbesichtigung im Kleindarlehensfall (mindestens 10 %, § 24 Abs. 3a BelWertV) und Abschläge für Instandhaltungsrückstau (§ 4 Abs. 3) werden nicht automatisch angesetzt.
14. **Kappungsgrenzen.** Die Liste der Landesverordnungen wird gepflegt; wo sie als unsicher geführt ist, sagt der Bericht „bitte prüfen“.
15. **Modernisierungsumlage.** Die Grenze des § 559 Abs. 3a gilt innerhalb von sechs Jahren für alle Modernisierungserhöhungen zusammen; DealPilot wendet sie auf die geplanten Maßnahmen an und rechnet frühere Modernisierungserhöhungen nicht an. Die gesonderte Grenze für Heizungsmodernisierungen ist nicht abgebildet.

16. **Steuer.** Die Investitionsrechnung ist eine Modellrechnung und keine Steuerberatung; die Voraussetzungen von § 7b und § 7 Abs. 5a EStG bestätigt der Nutzer selbst. Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 2 EStG), rechnet DealPilot nicht aus der 15-%-Prüfung heraus; der Hinweis dazu steht an der Prüfung. Grundschkuldkosten werden nur abgezogen, soweit sie eingetragen sind; ohne Eintrag bleiben sie in der Basis.

14 · Quellen

Gelesen am 27.10.2026. Kommentare und Fachaufsätze waren nicht frei zugänglich.

Gesetze und Verordnungen

- [Immobilienwertermittlungsverordnung \(ImmoWertV 2021\)](#), insbesondere [§ 2](#), [§ 4](#), [§ 6](#), [§ 8](#), [§ 9](#), [§ 10](#), [§ 21](#), [§ 24](#), [§ 26](#), [§ 31](#), [§ 33](#), [§ 34](#), [§ 36](#), [§ 40](#), [Anlage 1](#), [Anlage 2](#), [Anlage 3](#), [Anlage 4](#)
- [Baugesetzbuch § 193](#), [§ 194](#)
- [Bewertungsgesetz § 256](#), [Anlage 39](#)
- [BGB § 558](#), [§ 558b](#), [§ 559](#)
- [EStG § 6](#), [§ 7](#), [§ 7b](#), [§ 9](#)
- [Grunderwerbsteuergesetz § 2](#)
- [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\)](#), insbesondere [§ 4](#), [§ 11](#), [§ 12](#), [§ 16](#), [§ 24](#); [Pfandbriefgesetz § 16](#)

Anwendungshinweise und Richtlinien

- [ImmoWertA, Fassung Hessen vom 21.02.2024 \(nummerngleich mit dem Muster des Bundes vom 20.09.2023\)](#)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL 2015), Anlage 3; Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 2014), Anlage 5; Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) – als Quelle der amtlichen Rechenbeispiele

Rechtsprechung und Verwaltung

- BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23 ([Volltext](#)); BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19
- [FG München, Urteil vom 26.06.2026, 8 K 1147/23](#)
- BMF-Schreiben vom 22.02.2023 zur Nutzungsdauer von Gebäuden, aufgehoben zum 01.12.2025

Amtliche Daten

- [Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes \(Tabelle bpr110\)](#)
- [Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex, Nettokaltmieten](#)
- [Zensus 2022, Tabelle 4000W-0004](#)

- [BORIS-NRW, Immobilienrichtwerte](#)
- Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse; die verwendeten Berichte stehen mit Link, Jahrgang und Seite im Quellennachweis jedes Marktberichts.

Studien

- Studie zur Abweichung von Angebots- und Vertragsmieten (Abschnitt 5.2).